

プレゼンテーション資料 (2026年3月期決算)

2026年5月15日

さあ、街から未来をかえよう



<https://www.mitsuifudosan.co.jp/>

「日経統合報告書アワード **準グランプリ**」を初受賞

+

GPIFの運用機関： **3機関**から「マテリアリティの観点から『優れたサステナビリティ開示』」に選定

 **NIKKEI** 日経統合報告書アワード
Integrated Report Award **2025**

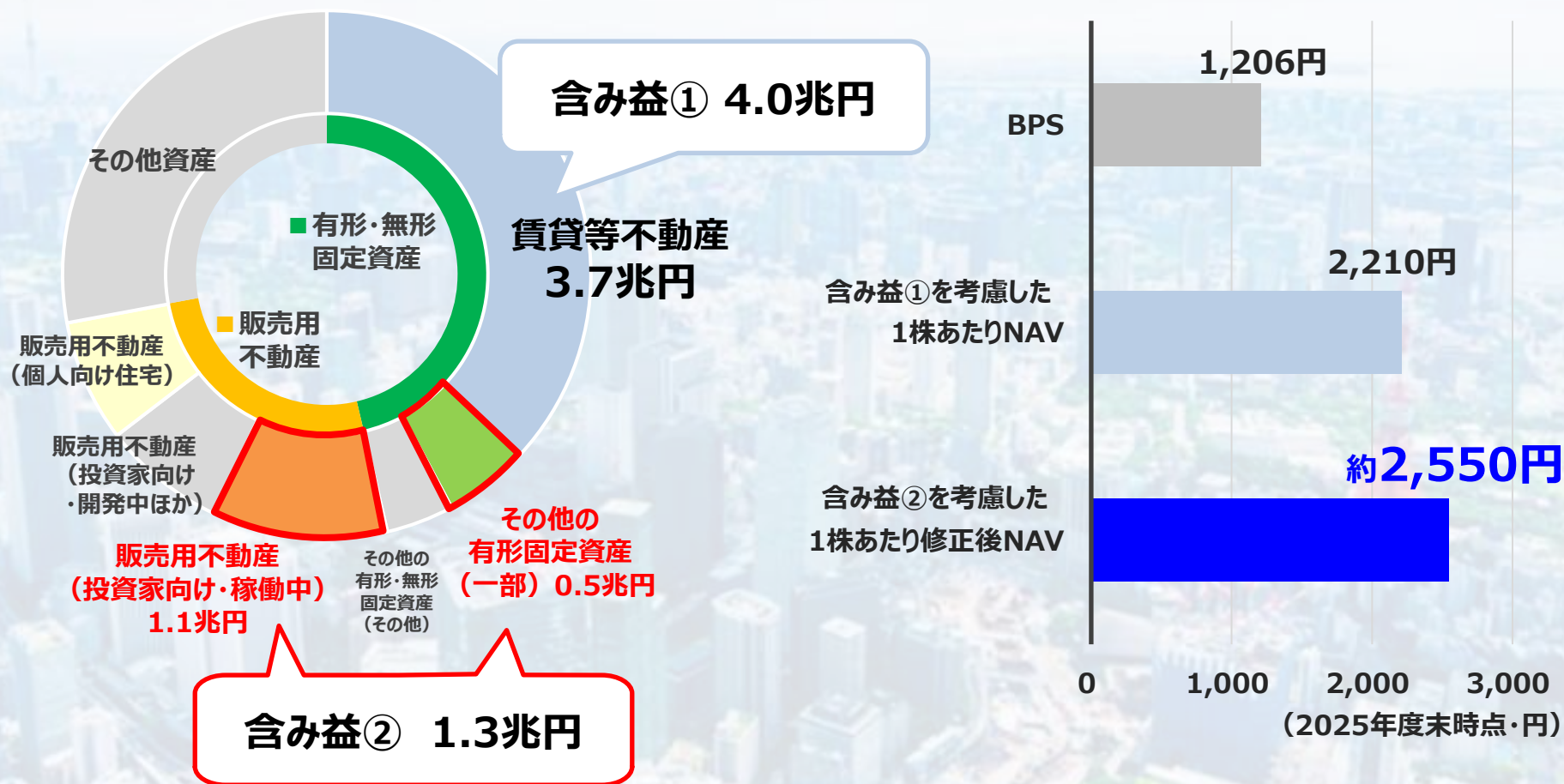


株価認識

1株あたりNAVは2,210円、販売用不動産等を考慮した1株あたり修正後NAV*は約2,550円

*一部の「その他の有形固定資産」および稼働中の「販売用不動産（投資家向け）」を考慮

上記に含まれない開発中資産や個人向け住宅分譲・マネジメント事業等の価値も踏まえると、
足元の株価は相当に割安



2026年度の株主還元

「& INNOVATION 2030」の株主還元方針に基づき
年間配当金の増加 に加え 自己株式取得 を決定

年間配当金

35円/株(予定)



37円/株(予定) (+2円/株)

「機動的」な自己株式取得

2026年度還元分として、**400億円**を決議

* 取得期間：2026.5.14-2026.10.31

+

期中にも、
追加の自己株式取得を検討

「成長・効率・還元」を三位一体で捉え、
事業利益/純利益・ROE・配当金を **安定・継続的に向上**

成長	
安定・継続的な「利益成長」と「キャッシュ創出力の拡大」	
2025年度 利益実績	事業利益・純利益* いずれも過去最高を更新 ↗
2026年度 利益予想	事業利益 4,500億円 純利益* 2,850億円 いずれも過去最高更新予定 ↗

& INNOVATION 2030

DREAM, VISION, REALITY

効率	
BSコントロールを通じた 「効率性の改善」と「健全な財務体質の維持」	
2025年度 ROE実績	8.7% 2026年度目標の前倒し達成・改善 ↗
2026年度 ROE予想	8.5%以上

還元	
成長性と効率性を踏まえた「株主還元の強化」	
2025年度 配当	35円/年 (2024年度比+4円増配) 増配 ↗
2026年度 配当予想	37円/年 (2025年度比+2円増配) 6期連続の増配 ↗

*親会社株主に帰属する当期純利益

賃貸セグメント 2026年度事業利益の見通し

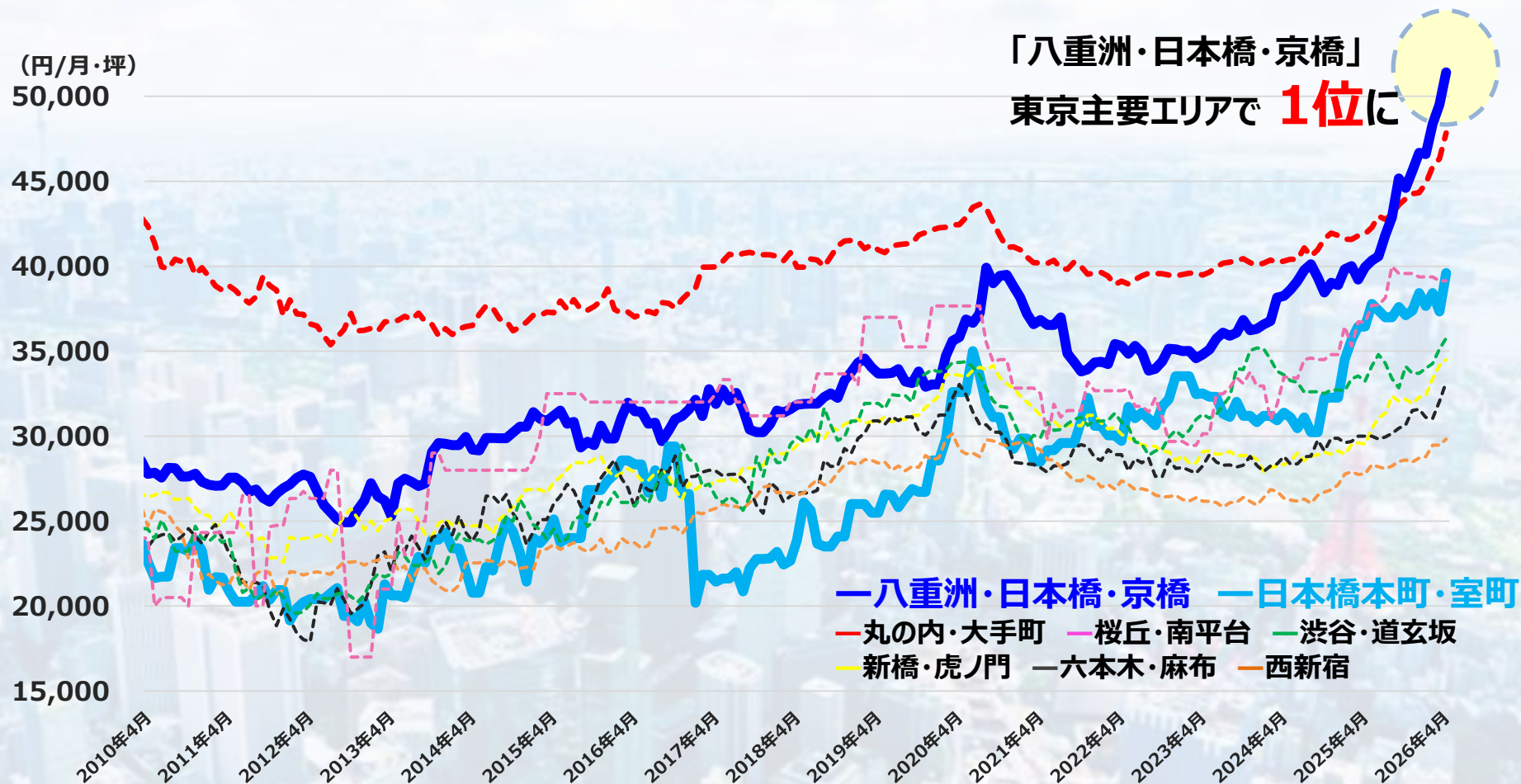
2026年度の賃貸セグメント事業利益は、**1,800億円**（予想）

稼ぐ力の向上+約130億円と、将来利益の種まきである**成長痛▲約100億円**が同時に発生



オフィス賃料の状況①

「行きたくなる街にある、行きたくなるオフィス」への人気の高まり等により
「八重洲・日本橋・京橋」エリアの募集賃料が東京主要エリア「トップ」に
当社オフィスは各エリアの募集賃料を大きく上回る水準でリーシング

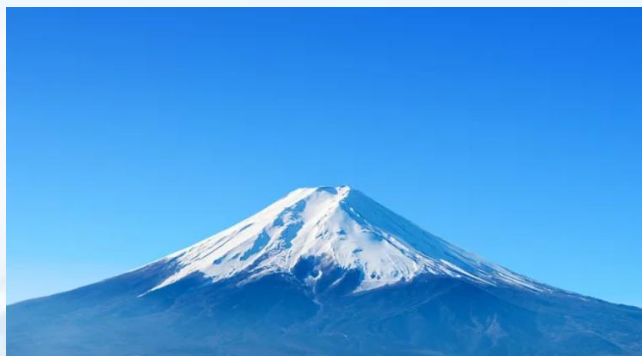


東京主要エリア募集賃料*の推移

* 1フロア200坪以上のビルの共益費込募集賃料
資料：三幸エステートデータより当社作成

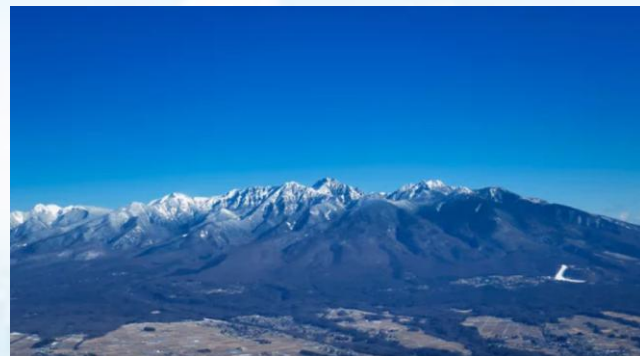
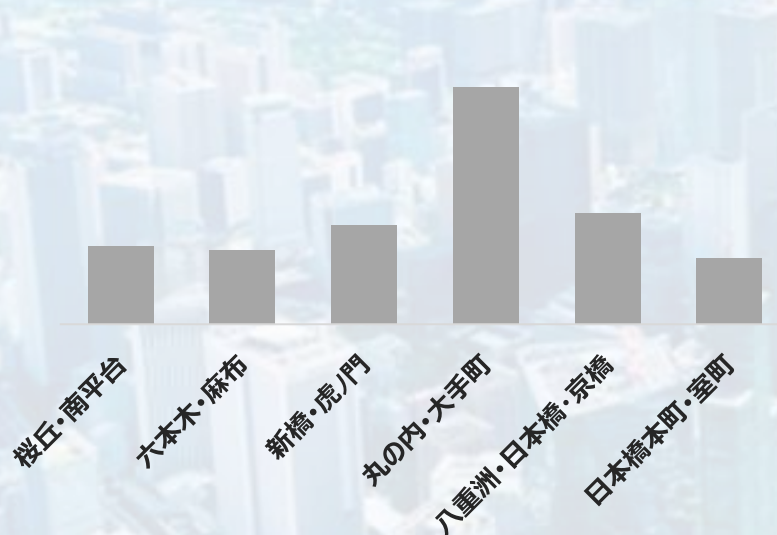
オフィス賃料の状況②

街として魅力の高いエリアの人気が高まり、「丸の内」一強の富士山型から「八重洲・日本橋・京橋」を最高峰とした八ヶ岳連峰型へ



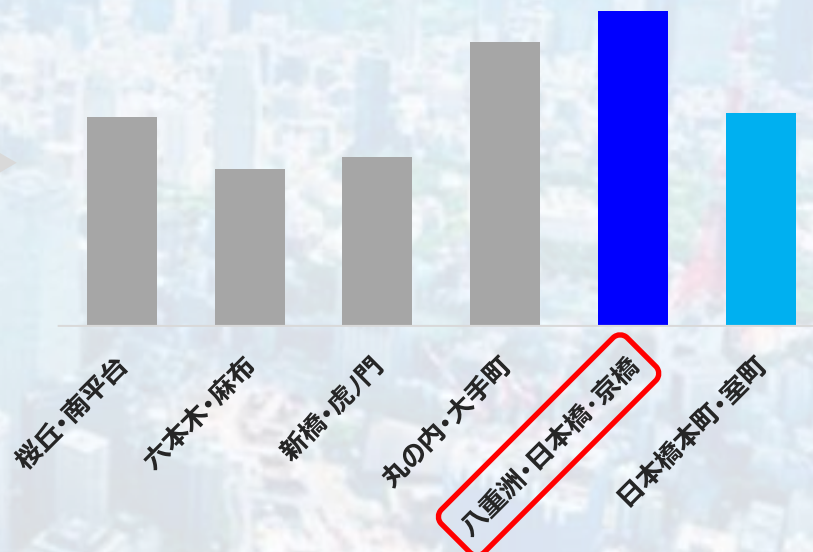
富士山型

2010年の募集賃料のイメージ



ピークが複数ある八ヶ岳連峰型

現在の募集賃料のイメージ



東京主要エリア募集賃料*の推移

* 1フロア200坪以上のビルの共益費込募集賃料
資料：三幸エステートデータより当社作成

「八重洲二丁目中地区」営業状況 (2029年竣工予定)

当社のリーシング力、様々なハード・ソフトサービスの企画・提供力等により
複数の「10万円/月・坪」のテナント契約が実現

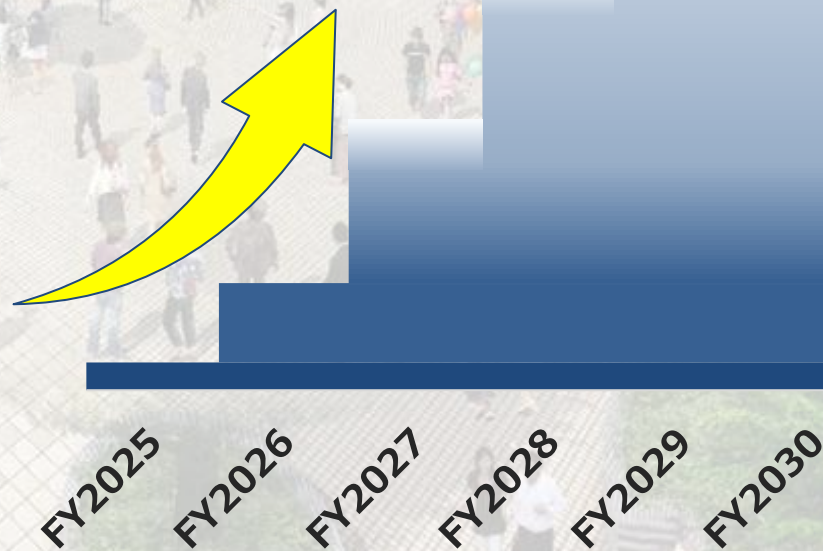


既存オフィスの増賃方針

希少性の高い都心物件を中心に**数十%の増賃**を前提として
当期は、**全国平均+2桁%**での**増賃改定**を実現する方針



ほぼ **全件増賃合意**
・**賃料増額幅の拡大**により
利益伸長は加速



増賃合意による利益伸長イメージ

業界のトップランナーとして、昨年度からCPI連動条項を原則導入
インフレの時代に対応した契約形態への転換により、「稼ぐ力」を向上

新規テナントは、

ほぼ全件CPI連動条項を導入

+

既存テナントは、

マーケットや当社物件の付加価値を評価いただき、

増賃に加えCPI連動条項を原則導入

商業施設の状況①

スポーツ・エンターテインメントとのシナジー（東京ドーム/アリーナ連携・推し活需要の取り込み等）により
「ららぽーと」の来館者数は増加



×



ららぽーとTOKYO-BAYでは
アリーナ連携により **イベント日の来館者数が140%**となった実績も

三井ショッピングパーク会員の**高い購買力**と**推し活需要の取り込み**により
一人当たり売上は増加

高

三井ショッピングパーク上位会員
(プレミアム・ゴールド)の
平均世帯年収

三井ショッピングパーク会員の
平均世帯年収

日本の平均世帯年収



年間30万円以上購入の
プレミアム会員数は、
約20%増 (前期比)



年間10~30万円購入の
ゴールド会員数は、
約10%増 (前期比)

商業施設の状況③

来館者数・売上/人の増加により、**施設売上が増加し、賃貸利益も向上**
2025年度は**全国22施設の「ららぽーと」のうち8割以上の施設で**
過去最高の売上を記録

来館者数

増加 ↗

×

一人当たり売上

増加 ↗

施設売上

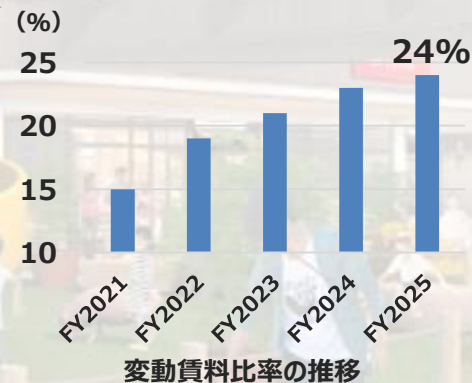
+4.5%

*既存物件/前期比

+

変動賃料

増加 ↗

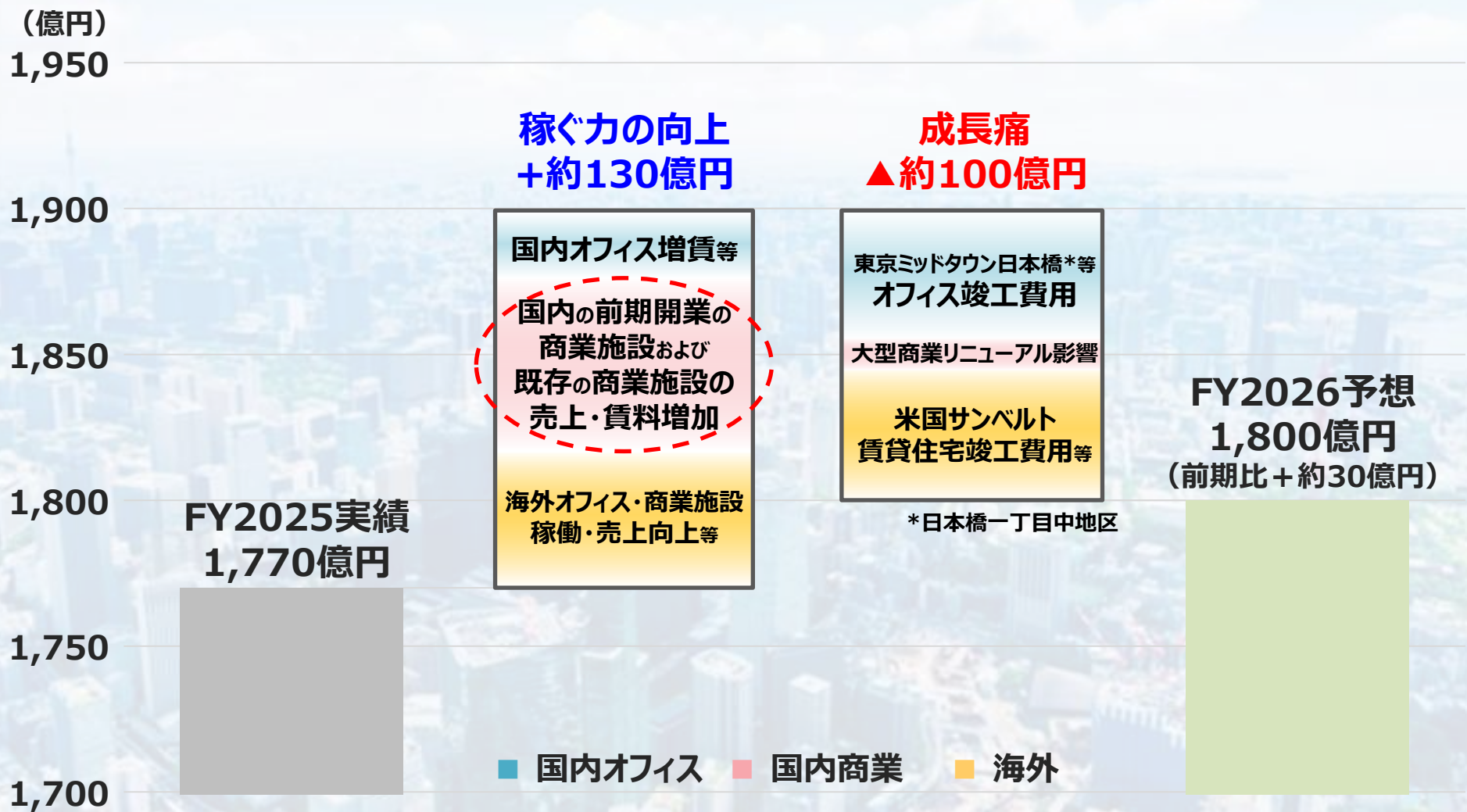


契約更新時には

賃料条件・共益費増額等の協議を実施

賃貸セグメント まとめ

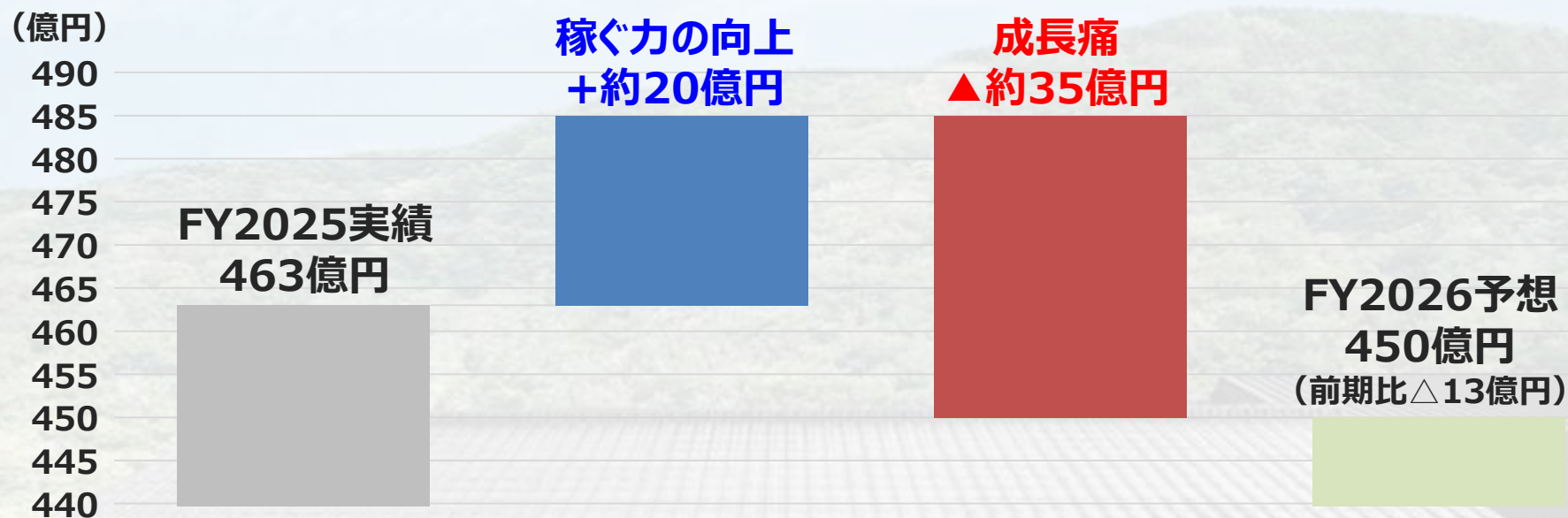
商業施設における売上増加は、即座に増益につながる
オフィス&商業の「2馬力」での賃貸利益の増益を推進



施設営業セグメント 2026年度事業利益の見通し

2026年度の施設営業セグメント事業利益は、**450億円**（予想）

稼ぐ力の向上+約20億円と、新規ホテル開業のための**成長痛▲約35億円**が同時に発生



ウォルdorf・アストリア東京日本橋ほか
高付加価値物件への厳選投資を基本とし、「利益の質」にこだわった利益成長を志向

2027年度

ウォルdorf・アストリア東京日本橋



ウォルdorf・アストリア東京日本橋 *

* 東京ミッドタウン日本橋（日本橋一丁目中地区）



2028年度以降

三浦半島
油壺リゾートホテル事業
(検討中)

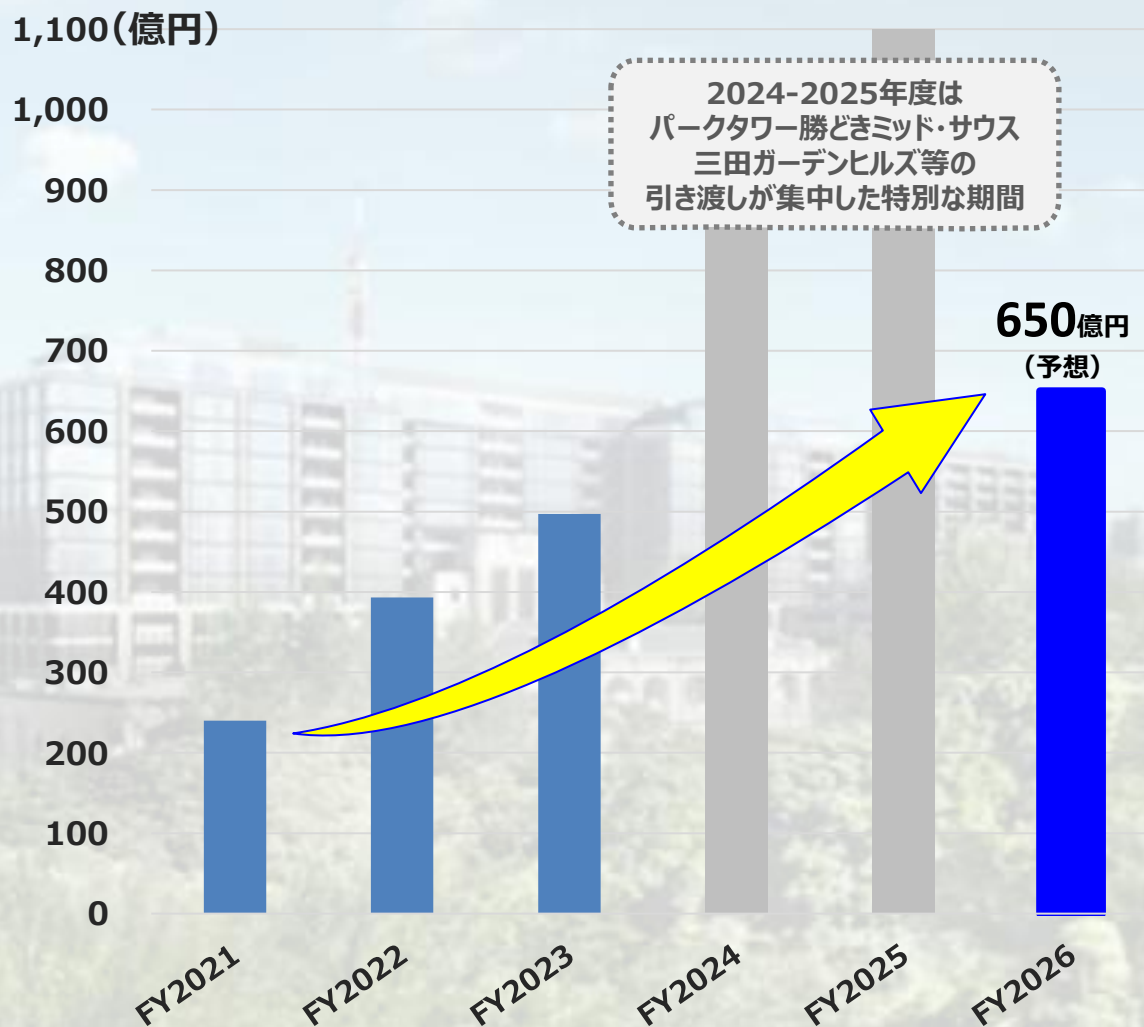
New
インバウンドに人気の高い
地方観光都市において
新たな事業機会を獲得



分譲セグメント（国内住宅分譲） 2026年度事業利益の見通し

2026年度の国内住宅分譲 事業利益は **650億円**（予想）

2023年度以前（利益水準500億円未満）と比較して、**利益額は伸長**



主な2026年度竣工予定物件



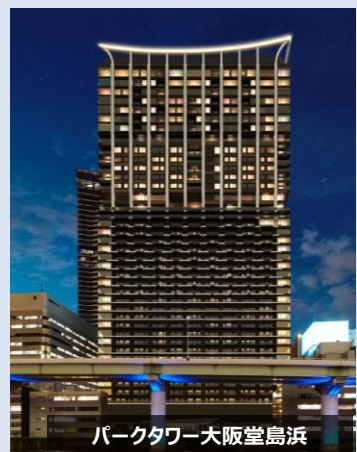
国内住宅分譲事業の状況

来期以降も、大規模・優良物件を順次引き渡し予定
⇒ 今後も安定・継続して高水準の利益を計上

2027年度

2028年度

2029年度



分譲セグメント（投資家向け分譲等） 2026年度事業利益の見通し

2026年度の投資家向け分譲等 事業利益は **1,450億円**（予想）

このうち、**5割以上**については既に契約済

（億円）

1,500

1,000

500

0

FY2021

FY2022

FY2023

FY2024

FY2025

FY2026

1,450億円
（予想）

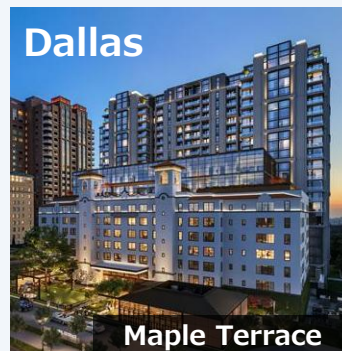
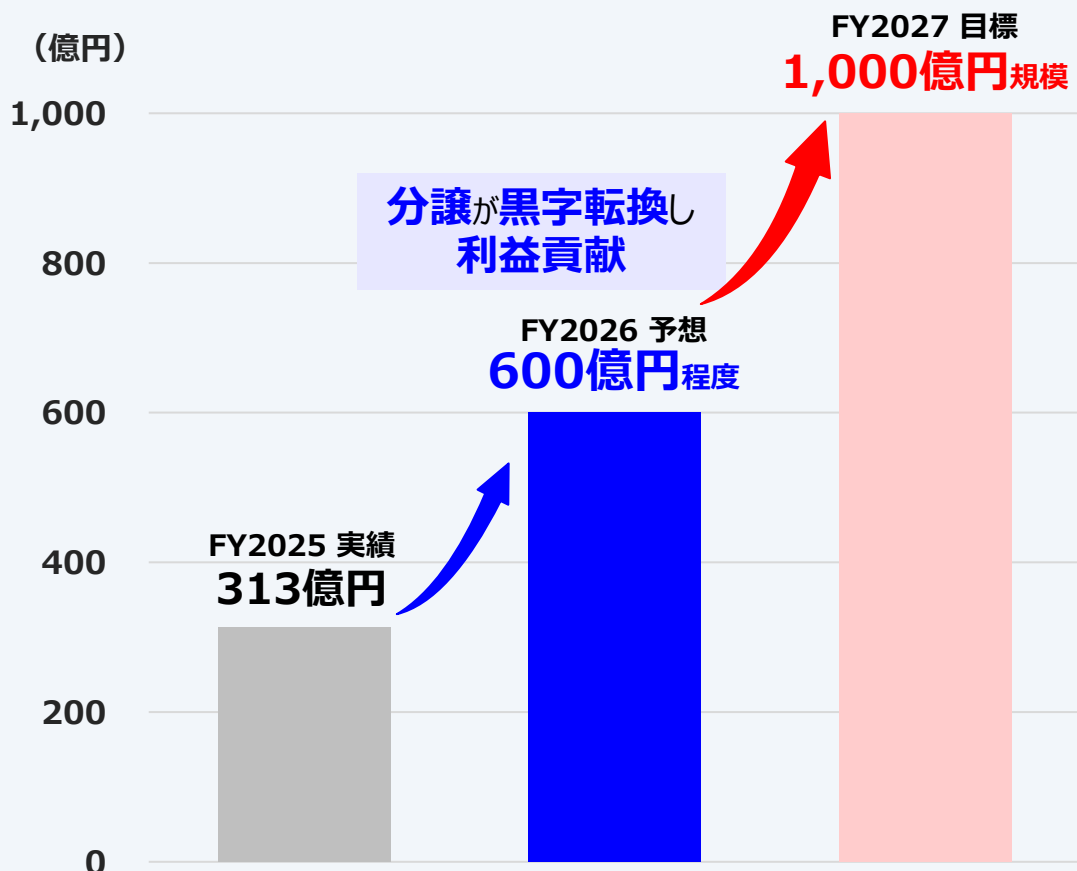
**5割以上
契約済**

過去のトラックレコード・
当社の豊富な稼働物件
を踏まえると
十分達成可能な水準

* FY2021およびFY2022は営業利益 + 固定資産売却益

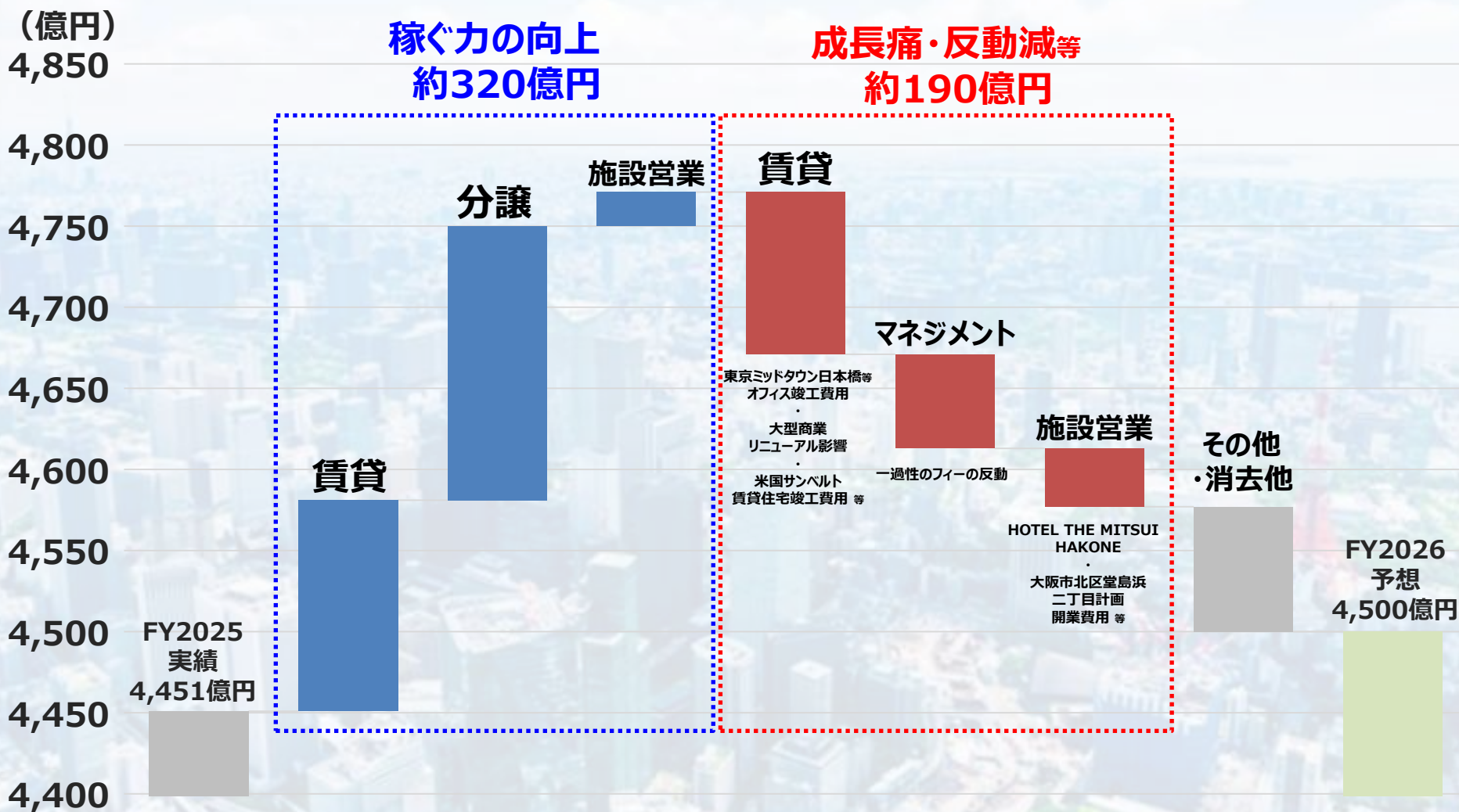
2026年度の海外事業利益は **600億円**程度まで**増益**見込み

中東情勢や金融環境・海外の不動産売買マーケットが安定に向かうことを前提として、
2027年度での海外事業利益 **1,000億円**規模を目指す



2026年度 事業利益見通し

2026年度は様々な「成長痛」が存在
長期的には増益基調を実現



第2の道 スポーツ・エンターテインメント分野

東京ドームのブックイング力を活かした多施設展開
名古屋に加え、関西圏ほか**新たな計画も検討中**

5万人
規模



2万人
規模



1万人
規模



1万人
規模



5万人

東京ドーム

築地地区街づくり事業

2万人

(仮称)新秩父宮ラグビー場

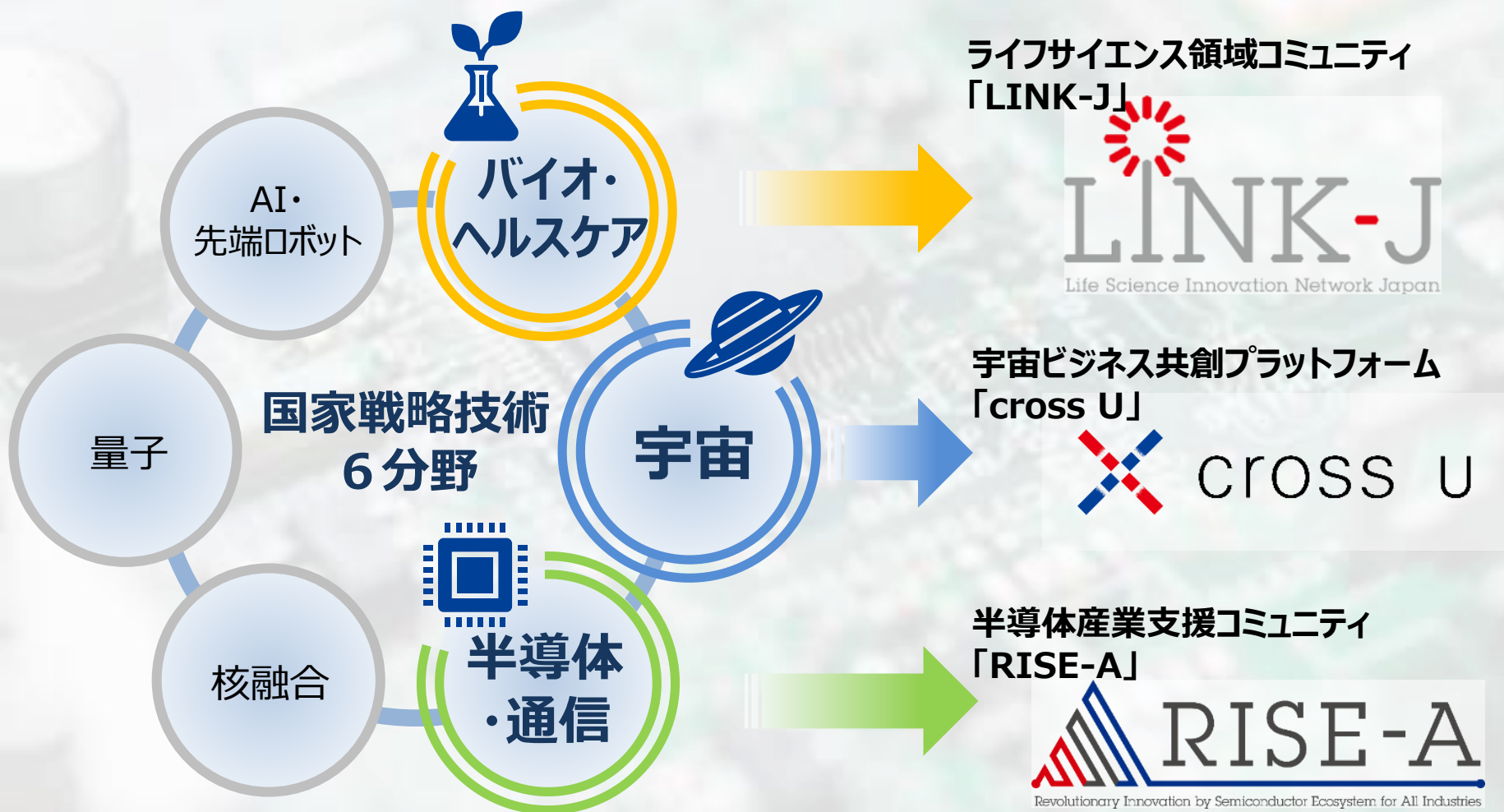
1万人

LaLa arena TOKYO-BAY
(仮称)名古屋アリーナ

関西圏でのアリーナを検討中

その他エリアも検討中

当社は産業デベロッパーとして
高市政権の**国家戦略技術 6分野のうち、3分野に取り組み**



「インダストリアルアセット」

「半導体・通信」「バイオ・ヘルスケア」分野では
新たなアセットクラスに取組み、「稼ぐ力」が顕在化

半導体・通信分野

データセンター



& サイエンスパーク



バイオ・ヘルスケア分野

ラボ&オフィス



& MFIP (三井不動産インダストリアルパーク)

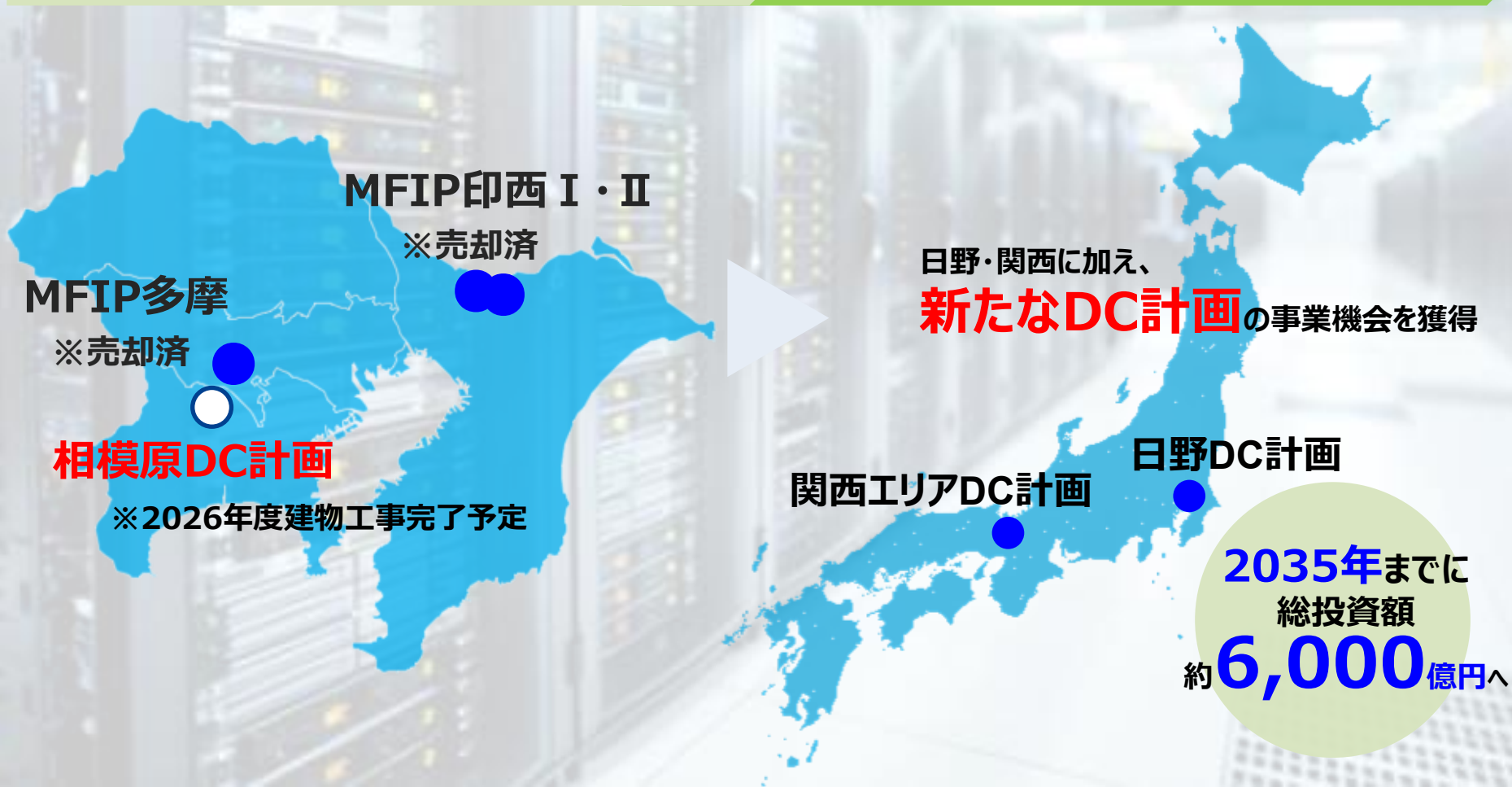


「インダストリアルアセット」①半導体・通信分野 データセンター（国内）

国内4物件目となる **相模原データセンター計画が竣工**予定
また、国内で**新たなデータセンター計画**の事業機会を獲得

これまでの計画

今後の計画



インドの主要都市において 4物件のデータセンター事業参画が決定



ムンバイ
（2物件）

ハイデラバード

チェンナイ



提供元: Bing
© GeoNames, TomTom

「インダストリアルアセット」①半導体・通信分野 くまもとサイエンスパーク

「くまもとサイエンスパーク」構想推進のための**熊本県の連携パートナーに当社が選定**

①日本の産業競争力強化 ②地方創生 ③当社の利益拡大 の三方良しを実現



阿蘇くまもと空港

×



熊本県
Kumamoto Prefecture
地元とのリレーション

×



台湾における
産官学連携

当社は

「イノベーション創発エリア」の整備・分譲
R&D施設の開発・運営 を推進



くまもとサイエンスパーク（イメージ）



R&D施設（イメージ）

国内の稼働中ラボ&オフィスは **7 拠点まで成長**
新たに江東区での事業機会を獲得 将来的には物件売却も

コミュニティ

ライフサイエンス領域コミュニティ



場の整備

賃貸型ウェットラボ&オフィス



国内ラボ&オフィス

稼働中 **7** 拠点
+ 開発中 **5** 拠点

賃料水準

1.5 倍程度
*5年前との比較

26年7月
竣工予定



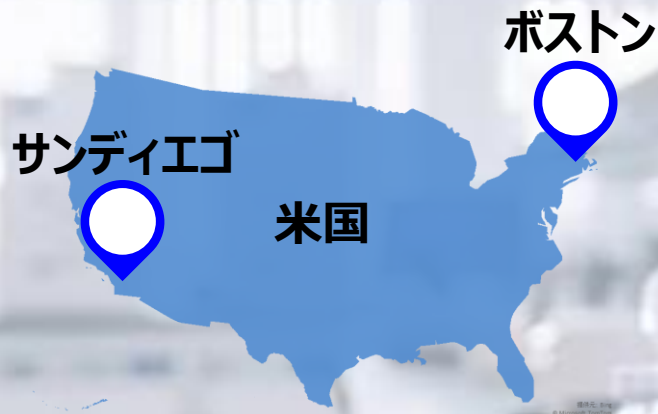
三井リンクラボ東陽町 1

27年
米国Cellares社
拠点開設予定



三井リンクラボ柏の葉 2

Torrey Heightsは、4月から100%稼働中
Innovation Square Phase IIIは、リースアップ・今年度竣工予定



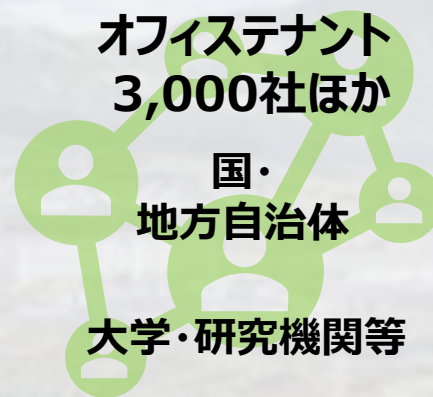
「インダストリアルアセット」まとめ

進取の気性と人を想うアイデアによる開拓の歴史 × 「妄想」「構想」「実現」の精神
総合力を持つ当社だけが強みを発揮できる領域

圧倒的な
不動産開発
ノウハウ



産官学の
幅広い
ネットワーク



各産業における
コミュニティ



海外デベロッパー
とのリレーション



建築費・金利等コスト上昇への対応

豊富なコスト上昇を上回る**良質なリターン**が確保できるパイプライン

⇒ **新規事業への投資も拡大**

インフレを追い風とした
各事業のデカップリング成果

オフィス	+2桁%の増賃改定 CPI連動の導入
商業	売上 +4.5%増 (既存施設前期比)
ホテル	RevPAR +10%超伸長 (宿泊主体型ホテル前期比)
住宅	平均销售价格の過去最高更新 (マンション平均销售价格 FY2025実績 1.45億円)

+

第三者資金の活用
「投資家共生モデル」



効率・効果的な新規投資は、「成長」「効率」「還元」の三位一体の経営に必要不可欠
投資・事業機会を多く有する当社優位な環境

2030年度前後の目標に向けて

- ①「分子」利益伸長、②「分母」自己資本コントロールの取組方針、
③キャッシュアロケーションについて、**改めて精査中**

「&INNOVATION 2030」策定時からの変化

ポジティブ要素

- ・第1の道：
デカップリングの進捗
- ・第2の道：
スポーツ・エンターテインメント分野、
インダストリアルアセットにおける
「稼ぐ力」の顕在化

新たなアセットクラス



コア事業の成長

ネガティブ要素

- ・ 建築費の高騰
- ・ 想定より早い
国内の利上げ状況
- ・ 想定より遅い
海外の利下げ状況
- ・ 想定を上回る円安の長期化

不透明な要素

- ・ 中東情勢による影響

2030年度前後の目標は、**当然に達成**

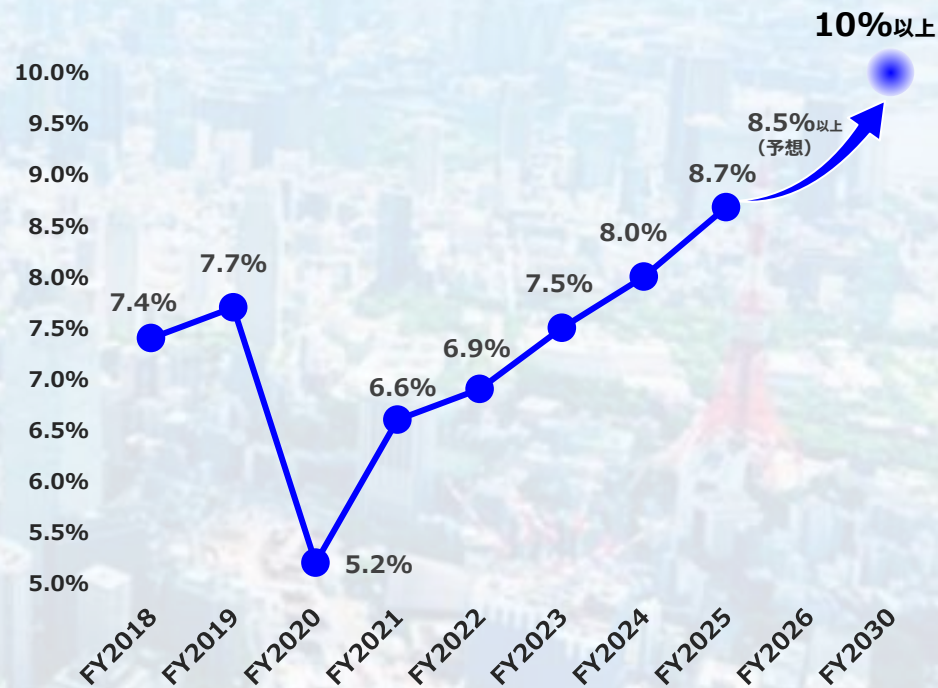
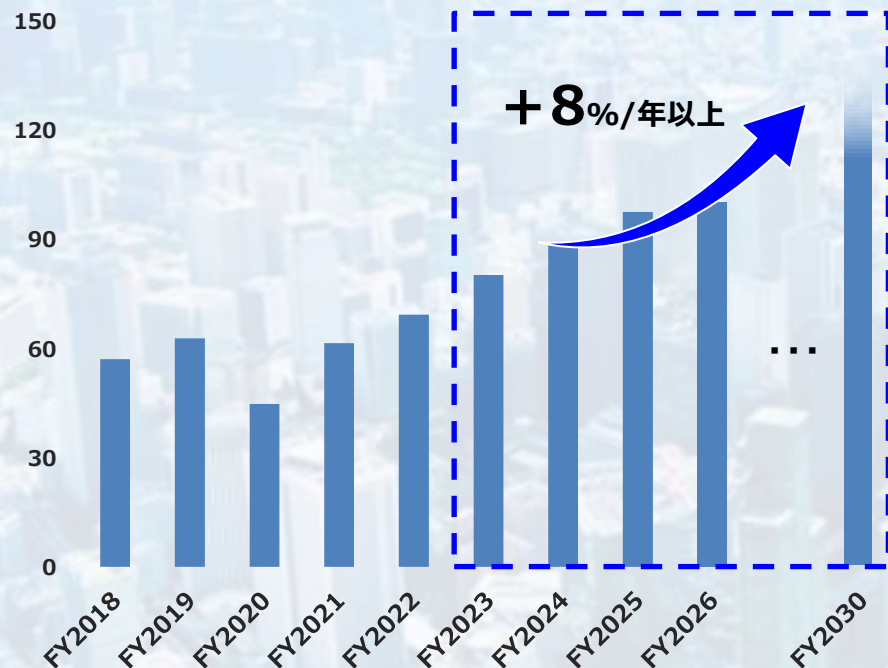
2030年度前後の目標

成長性指標

EPS成長率 + 8 %/年以上、CAGR
2023年度（2024/2/9時点予想）-2030年度（予想）年平均成長率

効率性指標

ROE 10%以上



本資料には、将来の業績見通し、開発計画、計画目標等に関する記述が含まれています。

こうした記述は、本資料作成時点で入手可能な情報、および不確実性のある要因に関する一定の主観的な仮定に基づき当社が判断した予想であり、潜在的なリスクや不確実性を内包するほか、記述通りに将来実現するとの保証はありません。

経済情勢、市場動向、経営環境の変化などにより、実際の結果は本資料にある予想と異なる可能性があることにご留意ください。

また、本資料の内容については細心の注意を払っておりますが、本資料に関する全ての事項について、新規性、正当性、有用性、特定目的への適合性、機能性、安全性に関し、一切の保証をいたしかねますのでご了承ください。

また、本資料は投資勧誘を目的としたものではありません。

投資に関する決定は、ご利用者自身の判断においておこなわれるようお願い申し上げます。